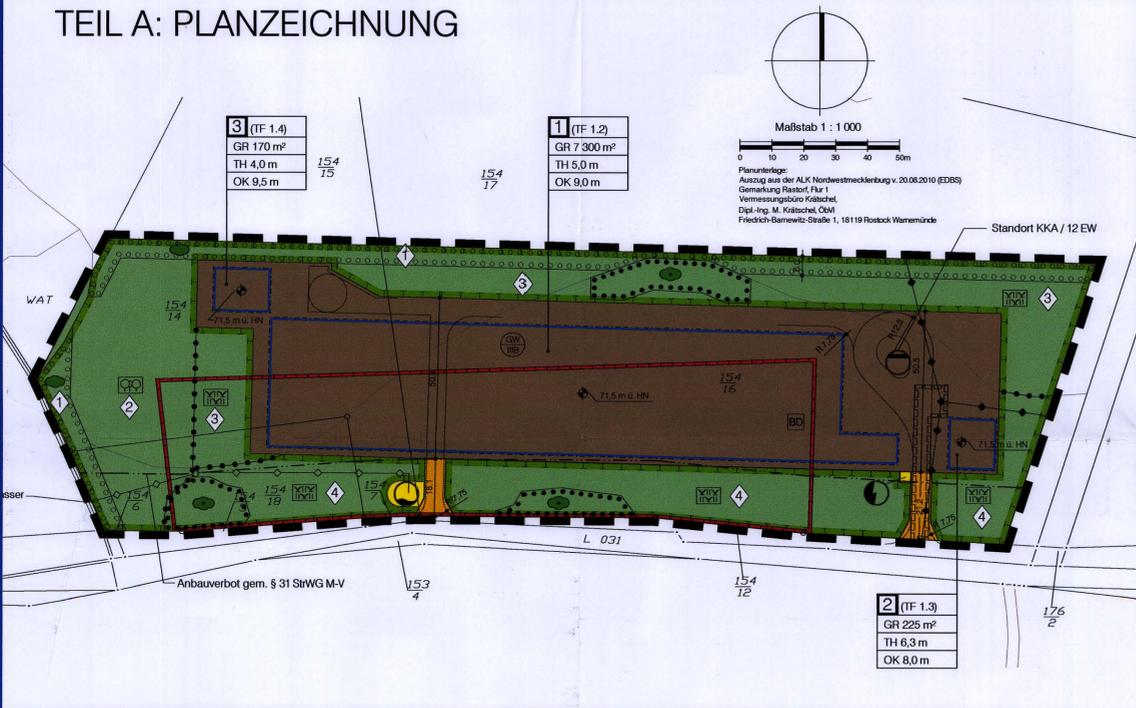


# SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "FISCHZUCHTANLAGE GLASHAGEN"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 59).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO	(§ 9 (1) i.V.m. 12 (3a) BauGB)
	GR Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
	TH 5,0 m Höhenbezugspunkt	(§ 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO)
	OK 8,5 m Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (vgl. TF 2.1)	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
	OK 8,5 m Oberkante als Höchstmaß in m über Bezugspunkt	(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksflächen hier: Baugrenze	(§ 9 (1) BauGB, § 23 BauNVO)
	private Verkehrsflächen, hier: Grundstückszufahrt	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Elektrizität	
	Wasser, hier: Löschwasserzisterne	
	Private Grünflächen	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Streuobstwiese	
	Extensive Wiese	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Bezeichnung der Maßnahme	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
	Erhaltung von Sträuchern	

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Unterirdische Leitung; hier: Regenwasserleitung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugrundstücks und der Grünflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
	Trinkwasserschutzgebiet; Schutzzone III B (Wasserfassung Dorf Mecklenburg)	
	Hinweis auf die im Plangebiet geltende Nutzungsbeschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21. 09. 2005 (GVBl. M-V 2005, S. 514)	
	Oberirdische Hauptversorgungsleitung; hier: Elektroenergie, 20 kV	(§ 9 (6) BauGB)
	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der E.on-e die AG zu belastende Flächen	
	Begrenzung des Anbauverbotsstreifens entlang der L 31	(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 31 StrWG M-V)
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 (1), § 7 (6) DSchG M-V)
	Hier: Bodendenkmal	

<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Bezeichnung der überbaubaren Flächen (vgl. Teil B Nr. 1.2 - 1.5)	
	Geplanter Fahrbahnverlauf im privaten Bereich	
	Bemalung in m	

### TEIL B: TEXT

- Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3a) BauGB)**
  - Die in Teil A als Baugrundstück festgesetzten Flächen dienen gewerblichen Zwecken zur Unterbringung einer Fischzucht- und Verarbeitungsanlage und der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
    - Gebäude für die Unterbringung von Anlagen der Fischproduktion und der Betriebswasseraufbereitung sowie von Anlagen und Einrichtungen der Fischverarbeitung, der Kühl- und der Lagerhaltung,
    - Futtersilos und Sauerstofftanks für den Bedarf der Fischproduktionsanlage,
    - Photovoltaik-Module, die unbeweglich auf den Dachflächen der Gebäude installiert werden,
    - Räume und Anlagen für die technische Infrastruktur (Blockheizkraftwerk, Wechsellichter, Messe- und Steuerungseinrichtungen) und
    - Personal-, Büro- und Sanitäräume sowie Räume für Werkstätten zur Wartung und Instandhaltung der Gesamtanlage.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig:
    - ein Verwaltungsgebäude für die Unterbringung von Räumen für die Verwaltung, die Betriebsüberwachung und die Transportabfertigung sowie einer Personalerkennung für Bereitschaftszwecke, das der Fischproduktion nach Nr. 1.2 dauerhaft zugeordnet ist
    - Photovoltaik-Module, die unbeweglich auf den Dachflächen des Gebäudes installiert werden.
  - Auf der in Teil A mit Nr. 3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig:
    - ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber oder -leiter, das der Fischproduktion nach Nr. 1.2 dauerhaft zugeordnet ist und nicht mehr als eine Wohnung enthält.
  - Neben den in Nr. 1.2 bis 1.4 festgesetzten Nutzungsarten sind auf den als Baugrundstück festgesetzten Flächen zulässig:
    - Kfz-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und je Wohngebäude eine Pkw-Garage oder ein Pkw-Carport
    - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, und
    - die der Versorgung des Baugrundstücks mit Löschwasser, Gas und Elektrizität sowie zur Abwasserableitung dienenden Nebenanlagen.
  - Im Rahmen der nach Nr. 1.1 bis Nr. 1.5 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 (3) BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug: Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die jeweils untere Schnittlinie zu Grunde zu legen. Für die Errichtung einer Toreinfahrt ist auf einer Breite von 8m eine Überschreitung der gem. Teil A festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 5,70 m zulässig. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage des jeweils zugeordneten Bezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Die Grundfläche von Garagen bzw. Carports und von Nebenanlagen für die Betriebsbewohnung nach Nr. 1.4 wird auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt. (§ 19 (3) BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Die nach Nr. 1.6 vorgesehenen Garagen, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)
  - In den mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind durchgehende 3-reihige Feldhecken anzupflanzen. Für die Anpflanzung ist eine 3-jährige Fertigstellungs-/Unterhaltungspflege zu gewährleisten; abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander soll 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Pflanzqualitäten und Arten zu verwenden: Sträucher 60-100 cm: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hasel Bäume 150 - 175 cm: Bergahorn, Feldahorn
  - In der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 18 Obsthochstämme (SHU 10 - 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Apfel) mit einem Mindestabstand untereinander von 10 m anzupflanzen. Im westlichen Randbereich sind 4 Salikweiden (Salix alba, 3x, SHU 16 - 18 cm) anzupflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen. Eine Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen.
  - Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln. Eine Beweidung oder Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen; bei Beweidung ist die Besatzstärke auf 1,5m Großvieheinheiten zu beschränken. Maßnahmen der Grünlandpflege sind auf den Zeitraum von Oktober bis 15. März zu beschränken.
  - Die mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind von Unrat und Schutt zu beräumen und als extensive Wiese entsprechend Nr. 4.3 anzulegen und zu entwickeln.
  - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
  - Die mit den Nrn. 1 bis 4 (in einer Raute) bezeichneten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i.S.v. § 1a (3) BauGB werden dem Baugrundstück gesammelt zugeordnet.

**HINWEISE:**

A Innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches (Fundstelle Rastorf 5) kann eine Veränderung oder Beseitigung des Denkmals gem. § 7 (6) DSchG M-V nur zugestimmt werden, wenn eine fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt ist. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Denkmals ist das LA f. Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Auf § 6 Abs. 5 DSchG M-V wird hingewiesen.

Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen zufällig neu entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 (3) DSchG M-V)

B In einem leer stehenden Container im Plangebiet befinden sich 2 Nester der Rauchschnalbe und 1 Nest des Hausrotschwanzes. Die Beseitigung des Containers berührt Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG erfolgt vor Bräunung des Containers und vor Beginn der Brutisaison die Anbringung von 4 Nisthilfen für Rauchschnalben und 1 Nisthilfe für den Hausrotschwanz im stillgelegten Trafohaus Naudin durch den Vorhabenträger (4 Stk. Rauchschnalbenester Nr. 10, Best.-Nr. 00 330/0 und 1 Stk. Nischenbrüterhöhle Typ 1N der Fa. Schwegler). Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan gesichert.

C Bestandteil des Anpflanzgebotes es nach Nr. 4.2 sind 4 Bäume (Salix alba), die gem. Baumschutzkompensationserlass v. 15.10.2007 festgesetzt sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die erforderliche Fällung einer mehrstämmigen Weide im Bereich des vorgesehenen Wendekreises. Auf den Ausnahmeverbehalt gem. § 18 NatSchG wird hingewiesen.

D Zur Gewährleistung des Brutvogelschutzes gem. § 44 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG sind Abbrucharbeiten und Baumfällungen nicht im Zeitraum 01.03 - 15.06. durchzuführen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bobitz vom 04.07.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet "Fischzuchtanlage Glashagen" westlich von Glashagen, südlich von Rastorf und nördlich der Landesstraße 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

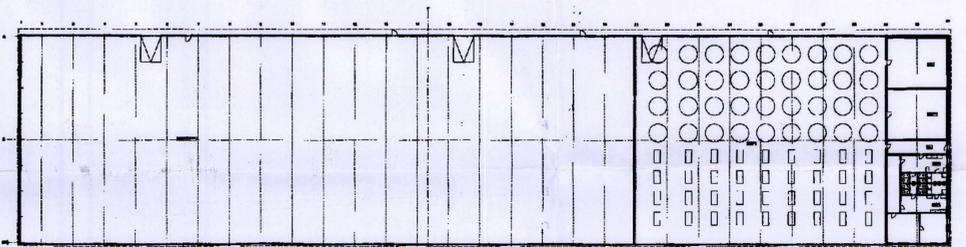
### VORHABEN:

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

Hinweis: Die Darstellung des Vorhabens (Grundriss, Ansichten) entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gem. § 12 (1) BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrags vom ..... Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen B-Plans teil (vgl. § 12 (3a) BauGB)

### Neubau einer Fischzucht- und Verarbeitungsanlage mit Verwaltungsgebäude und Wohnhaus

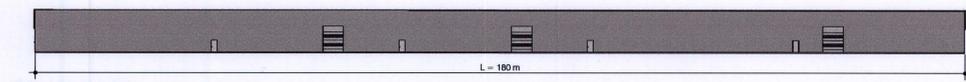
Ingenieurbüro S. Peters  
23.08.2010



Grundriß Fischzucht- und Verarbeitungshalle, 1. Ausbaustufe: Fischzuchtanlage



Südansicht der Fischzucht- und Verarbeitungshalle, Dachnutzung durch Photovoltaikanlage



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ vom 24.11.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 02.12.2010 durchgeführt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.12.2010.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.03.2011 bis zum 04.04.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ vom 23.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit den Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2011, 04.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.07.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2011 gebilligt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.07.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2011 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 20.08.2010 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhabt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ vom 04.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 04.07.2011 in Kraft getreten.

Bobitz, 20. 7. 2011

Warnemünde, 23.09.2011

Bobitz, 20. 7. 2011

Bobitz, 29. 7. 2011

### Gemeinde Bobitz Landkreis Nordwestmecklenburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Fischzuchtanlage Glashagen" westlich von Glashagen, südlich von Rastorf und nördlich der Landesstraße 31

